



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland



JAARBERICHT 2008

VERSLAG VAN DE ACTIVITEITEN



MISSIE VAN IVBN

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van de leden te behartigen, om een platform te bieden aan institutionele vastgoedbeleggers en

om de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed, met als focus de stenen zelf.

PROFIEL VAN IVBN

De leden

Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 januari 2009 31 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden ruim 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens ruim 150 miljard in het buitenland. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen – zowel direct als indirect – voornamelijk in woningen, kantoren en winkels. Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

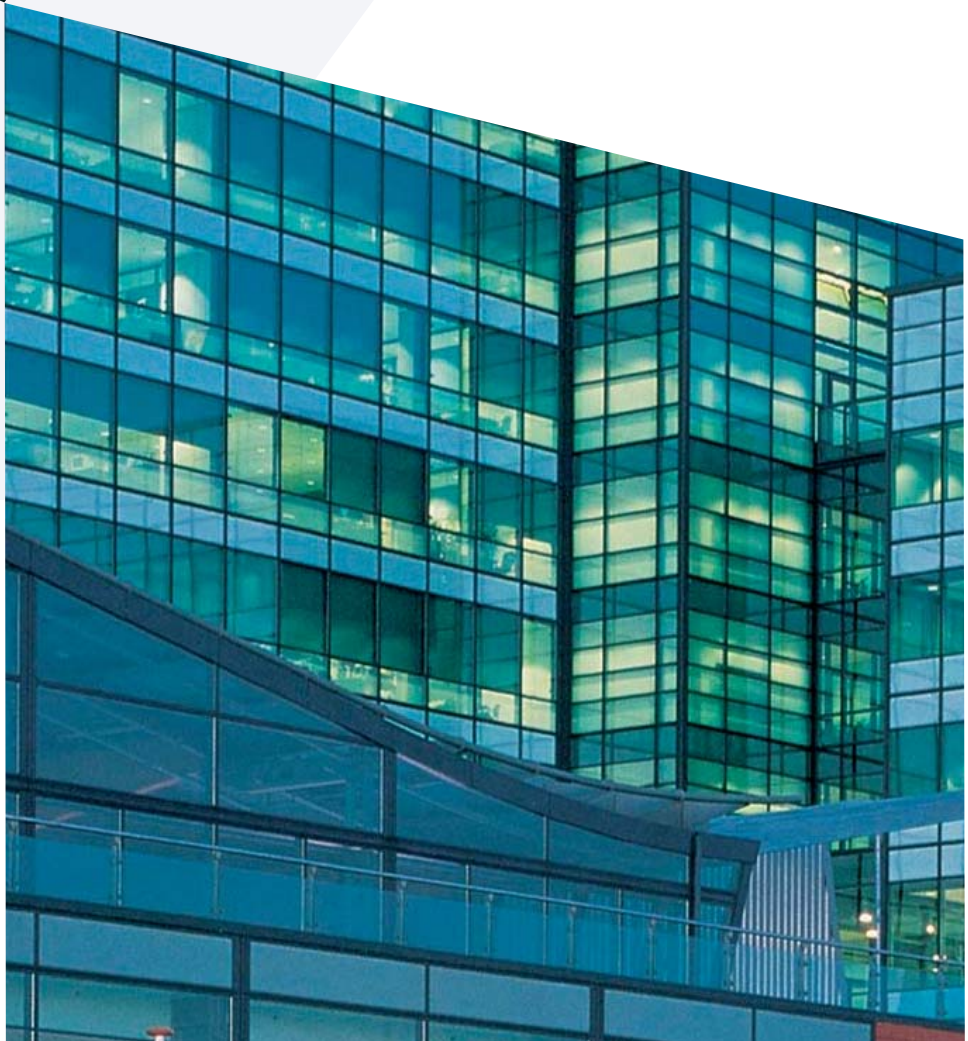
In totaal verhuren de leden van IVBN circa 133.000 woningen. Zij zijn daarmee, na corporaties en particuliere verhuurders, de derde aanbiedende partij op de woningmarkt. Het commercieel onroerend goed is voornamelijk opgebouwd uit kantoorruimte (circa 6 miljoen m²), winkelruimte (circa 4,5 miljoen m²), bedrijfsruimten en parkeergarages. Hiermee zijn de institutionele beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers. Daaronder worden verstaan pensioen-

fondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken, (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders, die een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De minimale omvang van de beleggingen in Nederlands onroerend goed moet tenminste 100 miljoen euro bedragen. IVBN kent ook geassocieerd leden; het gaat dan om partijen met een institutioneel karakter met een indirect belegde vastgoedportefeuille van minimaal 250 miljoen euro, waarvan tenminste 50 miljoen euro in Nederlands vastgoed. Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn te vinden op de IVBN website.

De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen. Deze gedragscode ziet toe op zorgvuldig en ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. Onderdeel van deze algemene gedragscode is dat leden van IVBN voor directie en medewerkers een interne gedragscode hanteren wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor ook een model opgesteld. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode zijn te vinden op de IVBN website.



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	6
1 Belangenbehartiging IVBN in 2008	7
1.1 Kabinetsbeleid in 2008	7
1.2 Het corporatiedossier	7
1.2.1 Verbindingen en verantwoording	7
1.2.2 Prestaties corporaties	7
1.2.3 Behandeling Europese klacht IVBN en huurbeleid	8
1.2.4 Uitblijven visie op woningcorporaties en het advies Meijerink	8
1.3 Versterking positie huurder WOHV	9
1.4 Energieprestatie van gebouwen	9
1.5 Wetsvoorstel kraken en leegstand	9
2 Professionalisering van de vastgoedbeleggingssector	10
2.1 Beheersing van frauderisico's	10
2.2 Duurzaamheid	11
2.3 Servicekosten winkelcentra	11
2.4 6 ^e IVBN-Scriptieprijs	11
2.5 Researchseminar 'Risico en rendement van vastgoed'	12
2.7 IVBN Transparantie Jaarverslagen	12
3 IVBN als platform in 2008	
3.1 Werkgroep Woningen en IVBN Huurdersplatform	13
3.2 Werkgroep COG	13
3.3 Werkgroep Professionaliseren	13
3.4 Werkgroep Asset- & Propertymanagement	13
3.5 Platform Technisch Managers	13
3.6 Oprichting Platform CFO's	14
3.7 Ledenbijeenkomsten 2008 (vergaderingen en studiereis)	14
Lijst van persberichten	15
Lijst van publicaties	15
Samenstelling bestuur en bureau per 1 januari 2009	16
Samenstelling permanente werkgroepen per 1 januari 2009	17
Samenstelling platforms en taskforces per 1 januari 2009	18
Ledenlijst per 1 januari 2009	20

VOORWOORD

2008 is natuurlijk het jaar waarin de kredietcrisis heel hard toesloeg, een crisis die overging in een wereldwijde recessie. Amerika werd keihard getroffen door de huizen crisis, waarna er in de internationale bankensector miljarden op slechte leningen moest worden afgeboekt. Door de onderlinge vertrouwenscrisis tussen de banken raakte de hele financiële sector in een negatieve spiraal, waardoor overheden moesten ingrijpen. In de internationale vastgoedsector werd het verkrijgen van (her-)financiering een groot probleem en in veel landen ontstonden door de crisis forse waardedalingen, met name in het vierde kwartaal. Daar waar de vastgoedmarkten in de afgelopen jaren een (te?) grote waardeontwikkeling hadden laten zien, waren de afwaarderingen ook het grootst. De effecten van de crisis op de Nederlandse vastgoedmarkt waren zeer goed voelbaar, al waren ze aanzienlijk minder scherp dan in andere landen. Voor het eerst in de veertienjarige benchmarkperiode van de ROZ Vastgoed-index werd over 2008 een negatieve waardeontwikkeling van -1,7% genoteerd, tegenover een direct rendement van 5,1%. Tegenover een totaalrendement over 2008 van aandelen van -45,2% heeft vastgoed het nog heel goed gedaan, maar een totaal rendement op vastgoed van 3,3% is nog niet eerder voorgekomen. 2009 wordt een spannend jaar, waarin we nog zullen zien of de waardedaling in het laatste kwartaal van 2008 (fors) doorzet. De feitelijke situatie op de vastgoedmarkt, waarvan het overgrote deel goed is verhuurd en met alleen in de kantorensector relatief veel leegstand, kan eigenlijk alleen verslechteren als de Nederlandse economie zeer fors onderuit gaat.

Het begin van het jaar 2008 stond voor IVBN helaas in het teken van de mogelijke fraudezaak door (oud-) medewerkers bij het Philips pensioenfonds en enkele projectontwikkelaars, zoals die op 13 november 2007 naar buiten was gekomen. Reeds in februari 2008 publiceerde IVBN een kader met risicobeheersmaatregelen, die professionele partijen in de institutionele vastgoedbeleggingssector hanteren om de kans op fraude te minimaliseren. IVBN is tevens in gesprek gegaan met onder andere het Kadaster, het notariaat, financiers, taxateurs, makelaars, de ROZ/IPD en de RICS. IVBN heeft samen met alle direct bij de professionele vastgoedsector betrokken partijen bekeken welke aanvullende maatregelen mogelijk waren om de kansen op fraude verder te verkleinen en eventuele fraudegevallen te identificeren. In september organiseerde IVBN samen met RICS Nederland een zeer goed bezocht seminar, waarin de integriteit en de dilemma's in de professionele vastgoedsector aan de orde werden gesteld. Tijdens dat seminar werd de publicatie 'Beheersing van frauderisico's in de professionele vastgoedsector' gepresenteerd. De NEPROM, namens de professionele ontwikkelaars, publiceerde in de loop van 2008 haar visie op integriteitbevordering in de

ontwikkelingssector. De bevordering van integriteit binnen de professionele vastgoedsector blijft voor IVBN en haar leden van grote betekenis. IVBN beschouwt de persoonlijke integriteit van mensen binnen de organisatie zowel het begin- als het sluitstuk van beheersmaatregelen tegen fraude. IVBN deed onder meer de aanbeveling om in een platform, zoals bijvoorbeeld de ROZ, tot integrale, coherente en sluitende afspraken te komen om frauderisico's in ons segment van de vastgoedsector te beheersen. Ten aanzien van andere fraudezaken in het vastgoed, zoals de Rotterdamse hypotheekfraude rond woningen of malafide vastgoed CV's, beval IVBN aan dat de daarbij meest betrokken partijen samenwerken om tot een aanpak te komen.

Als vereniging functioneerde IVBN in 2008 goed. Het (geactualiseerde) beleidsplan gaf richting aan de activiteiten van bestuur en bureau. De leden bleven actief deelnemen aan de verschillende werkgroepen en de ledenvergaderingen en tal van zaken konden worden opgepakt, waarover in dit jaarbericht alleen op hoofdlijnen verslag doet. Door fusie tussen KFN en ING REIM en door de toetreding van drie nieuwe leden, te weten VALAD, APG Asset Management en Blue Sky Group, groeide de vereniging van 29 naar 31 leden. Binnen het bestuur werd afscheid genomen van Richard Dallinga, die vertrok bij Unibail-Rodamco en Erik Erenst, die met pensioen ging, na jarenlang beeldbepalend geweest te zijn voor Interpolis en later de fusiepartner Syntrus Achmea Vastgoed. Het bestuur werd versterkt door Hans Copier, country manager ING REIM Nederland.

Binnen het bureau vertrok beleidsadviseur Bart Binnerts naar Vesteda en kon Jeroen Luijckx in zijn plaats worden aange trokken. Vanaf september werd het bureaumanagement in een duobaan vervuld door Marieke van de Sandt en Henny 's Gravendijk-Rog. De geplande uitbreiding van het bureau met een projectmedewerker in 2008 kon nog geen doorgang vinden, maar dat zal per 1 mei 2009 wel het geval zijn. Het bestuur is het bureau erkentelijk, met name voor de grote inzet rondom integriteit en de fraudebeheersing.

Dit jaarbericht geeft een beeld op hoofdlijnen van het vele werk dat door de leden, het bestuur en het bureau in 2008 is verricht. Waar dat mogelijk en relevant is geven we op de doorlopende dossiers alvast een doorkijkje naar de eerste maanden van 2009, waardoor dit jaarbericht aan actualiteit wint. Het bestuur spreekt haar waardering en dank uit aan al diegenen die een bijdrage hebben geleverd aan de activiteiten.

**Namens het bestuur,
Drs. R.J.M. Hogenboom MRICS, voorzitter**

1 BELANGENBEHARTIGING IVBN IN 2008

1.1 HET KABINETSBELEID IN 2008

Het jaar 2008 werd opnieuw niet het jaar dat het kabinet grote doorbraken realiseerde op voor IVBN relevante beleids-terreinen. Op het vlak van de energiebesparing bijvoorbeeld heeft het kabinet vooral afspraken gemaakt met belanghebbende partijen, zoals energiebedrijven, adviseurs, installateurs en bouw- en onderhoud bedrijven. Een aanpak om tot investeringen in energiebesparing te komen moet echter primair komen van de eigenaren van vastgoed en moet hen faciliteren om in overleg met hun huurders tot die investeringen te komen. De split incentive-problematiek moet opgelost worden: de verhuurder investeert en de huurder profiteert. Investerings- en energiebesparing moeten in de huur kunnen worden verwerkt. Verder waren er problemen rond de betrouwbaarheid van het energielabel (zowel voor woningen als voor kantoren en winkels) en deed het kabinet een slecht eerste voorstel om het energielabel in het Woning-WaarderingsStelsel te verwerken.

Het kabinet bracht ook het corporatiedossier niet verder (zie 1.2) en persisteerde helaas met de bevrozing van de reële huurprijzen van woningen, waardoor de kloof tussen huren en kopen weer verder toenam. IVBN nam kennis van het plotselinge aftreden van minister Vogelaar. IVBN heette de nieuwe minister Van der Laan, die medio november aantrad, per brief van harte welkom, waarbij IVBN de wens uitsprak tot een spoedige kennismaking met hem. Inmiddels zijn er goede contacten.

1.2 HET CORPORATIEDOSSIER

Richting zowel het Ministerie van WWI als de politiek dringt IVBN er op aan op zo kort mogelijke termijn de discussie over de toekomst van het corporatiestelsel te beëindigen. IVBN gaf daarbij aan overleg te willen voeren met de corporatiesector én het ministerie om tot oplossingen te komen. IVBN wil komen tot het terugdringen van oneerlijke concurrentie en marktverstoring door corporaties, tot een substantiële vergroting van een commerciële huurwoningenmarkt en tot samenwerking met (commerciële dochters van) corporaties. Een jaar later, in een persbericht van februari 2009, meldde IVBN dat door het uitblijven van een gelijk speelveld en de verscherping van de oneerlijke concurrentie door corporaties, de investeringsbereidheid van institutionele beleggers op de Nederlandse woningmarkt afneemt. In de politiek is er op dat moment sprake van mogelijk weer nieuwe maatregelen ten gunste van woningcorporaties, zoals bijvoorbeeld de verhoging van de borgingsgrens van het WSW van € 200.000 naar € 350.000.

1.2.1 VERBINDINGEN EN VERANTWOORDING

Minister Vogelaar meldde in haar brief aan de Tweede Kamer van 2 januari 2008 dat de omvang van de deelnemingen van corporaties met 50% is gestegen en in 2006 op € 828 miljoen is uitgekomen. Bij zeker 40% van de corporaties die een verbinding hebben, meldt de Raad van Commissarissen daarover echter niets in hun verantwoording. Ten aanzien van het interne toezicht schreef minister Vogelaar dat het verheugend is dat de kwaliteit van het interne toezicht 'duidelijk is verbeterd.' IVBN vindt het zeer zorgwekkend dat de corporaties zich zo slecht verantwoorden over die verbindingen, maar ook dat minister Vogelaar daar zo makkelijk overheen stapte. Helaas bleek in de loop van 2008 dat enkele corporaties in opspraak kwamen, mede omdat het interne toezicht faalde. Het ging onder meer om Woonbron (met het stoomschip de Rotterdam), Rochdale en SGBB (Hoofddorp).

Volgens IVBN is een verdubbeling van de omvang van de deelnemingen van woningcorporaties in het verslagjaar 2006 spectaculair. Minister Vogelaar meldde aan de Tweede Kamer echter niet dat er in totaal een verlies van € 20 miljoen is geleden op de deelnemingen. De afgelopen jaren is de omvang van het in verbindingen belegde vermogen zelfs verviervoudigd, aangezien dat in 2002 nog € 222 miljoen betrof. Het rendement over alle verbindingen was in 2005 overigens nog nihil.

Minister Van der Laan schreef 18 december aan de Tweede Kamer dat het financiële belang van corporaties in verbindingen over het verslagjaar 2007 maar liefst € 4,2 miljard bedraagt. Het resultaat van de deelnemingen over 2007 was € 29 miljoen negatief. De minister gaf aan dat veel woningcorporaties vanuit fiscale motieven het economisch of zelfs het juridisch bezit van zo'n 24.000 huurwoningen hebben overgeheveld naar verbindingen. Van der Laan maakte duidelijk dat hij de overheveling van huurwoningen onder de toeslaggrens slechts in uitzonderlijke situaties toestaat en dat hij geen verschil maakt tussen de overdracht van juridisch of economisch eigendom.

1.2.2 PRESTATIES CORPORATIES

Minister Van der Laan schreef in zijn brief van 18 december 2008 aan de Kamer dat hij tevreden was over de volkshuisvestelijke prestaties van de corporaties. Corporaties gaven in 2007 € 181 miljoen uit aan leefbaarheid en € 143 miljoen aan maatschappelijk vastgoed. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting rapporteerde helaas niet over geïnvesteerd vermogen of de uitgaven aan commercieel vastgoed. De Aedex-benchmark (mei 2008) gaf wel een indicatie. Deze benchmark omvat circa 33% van al het corporatiebezit (777.000 van de in totaal 2,4 miljoen corporatiewoningen). De totale marktwaarde in verhuurde staat eind 2007 van het

in de Aedex opgenomen bezit bedroeg 83,6 miljard euro, waarvan € 77,4 aan woningen, € 2,6 miljard aan maatschappelijk vastgoed en € 3,6 miljard aan commercieel vastgoed. In het jaar 2007 bedroegen de netto-investeringen van deze groep corporaties circa € 1,2 miljard, waarvan € 586 miljoen in commercieel en maatschappelijk vastgoed en voor € 598 miljoen in woningen.

Minister Van der Laan sprak in zijn brief naar de Kamer zijn zorg uit over de sterk stijgende bedrijfslasten. Hij vermoedde dat zowel de toegenomen activiteiten als een inefficiënte bedrijfsvoering daaraan ten grondslag lagen. De gemiddelde huurprijs van een corporatiewoning bedraagt € 392 per maand of € 4704 per jaar. Corporaties vragen gemiddeld 70,6% van de maximaal toegestane huurprijs, variërend van 61,5% in Drenthe tegen 77,1% in Amsterdam. De netto exploitatiekosten per verhuureenheid bedragen in 2007 € 2036. De toename van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid (€ 86) en de onderhoudskosten (€ 110) overtreffen de toename van de huuropbrengsten (€ 159). Het eigen vermogen van de corporatiesector bedroeg ultimo 2007 € 32,1 miljard, tegen € 31,9 miljard eind 2006. De solvabiliteit is licht gedaald naar 31,6%. De vermogenspositie van de corporatiesector noemde de minister opnieuw 'robuust'.

Opvallend is dat de minister actief het WoonInvesterings-Fonds (WIF) gaat helpen om achtergestelde leningen los te krijgen van corporaties die hun vermogen onvoldoende inzetten, om daarmee het WIF in staat te stellen uit te ponden complexen aan te kopen van andere corporaties. Zoals bekend verzet IVBN zich tegen deze gedwongen winkelnering binnen de corporatiesector en de bevoordeling van het WIF bijvoorbeeld bij de overdrachtsbelasting. IVBN is van mening dat de strikte verkoopbelemmeringen aan (institutionele) woningbeleggers, zoals die in de MG-circulaire 2006-06 zijn opgenomen van tafel moeten. Institutionele woningbeleggers die de IVBN Gedragscode Verkoop Complexen Huurwoningen hanteren, zouden juist in staat gesteld moeten worden om een concurrerend bod te doen op door corporaties te verkopen complexen van uit te ponden huurwoningen.

1.2.3 BEHANDELING EUROPESE KLACHT IVBN EN HUURBELEID

Aan de hand van de CFV-rapporten over de verslagjaren 2006 en 2007 is duidelijk dat de activiteiten en werkzaamheden van corporaties in toenemende mate op commerciële segmenten en markten plaatsvinden, vaak in gecombineerde projecten, terwijl de discussie over verboden staatssteun op die commerciële activiteiten nog lang niet is beslecht.

IVBN blijft van mening dat het noodzakelijk is dat er een strikte juridische splitsing komt tussen de sociale en commerciële activiteiten van de corporatie. Ook de Europese Commissie wacht nog steeds op stappen van het Nederlandse parlement om een duidelijke scheiding aan te brengen. IVBN had gedurende het jaar 2008 regelmatig contact met de Europese Commissie om te informeren over (het gebrek aan) ontwikkelingen en overlegde diverse aanvullende stukken om

de (zich verscherpende) problematiek toe te lichten. Marktpartijen (zoals de woningbeleggers binnen IVBN) komen steeds meer in een onmogelijke situatie terecht door een puur inflatievolgend huurbeleid, dat voor 60% van hun huurwoningen geldt. Dit terwijl deze huurwoningen na mutatie niet beschikbaar zullen komen voor de doelgroep van beleid. De huidige huurprijzen bevinden zich vrijwel allemaal in het segment boven de € 500, terwijl het grootste deel van die woningen na mutatie geliberaliseerd is te verhuren. Woningcorporaties verhuren 85% van hun woningen onder de € 500 en 30% heeft de potentie om na mutatie geliberaliseerd te worden verhuurd. De (in reële termen) bevrozing van de huurprijzen veroorzaakt een nog verder verslechterende situatie op de woningmarkt met nog minder doorstroming, een verdere vergroting van de kloof tussen huren en kopen en vooral tot nog langere wachtlijsten voor starters en andere huishoudens die zijn aangewezen op betaalbare huurwoningen onder de € 500. Gevreesd moet worden voor een moeilijker afzet van duurzame en vrije sector huurwoningen, omdat de bestaande voorraad huurwoningen te goedkoop blijft voor de geboden kwaliteit.

1.2.4 UITBLIJVEN VISIE OP WONINGCORPORATIES EN HET ADVIES MEIJERINK

Het uitblijven van de visie van minister Vogelaar op het corporatiedossier leidde eind november 2007 tot aanvaarding van de motie Depla c.s. waarin de minister werd opgeroepen vóór 1 maart 2008 voorstellen naar de Tweede Kamer te sturen inzake toezicht en governance. Toen dat niet gebeurde vroeg de Kamer in juni 2008 opnieuw wanneer de voorstellen inzake het corporatiedossier aan de Kamer zouden worden voorgelegd. De minister kwam vlak vóór het herfstreces met een tussenrapportage inclusief een tijdpad, waaruit bleek dat het advies Meijerink vóór 1 december aan de Kamer zou worden aangeboden, en waarbij de minister vóór het krokusreces in februari 2009 (!) met haar voorstellen zou komen. Bij de presentatie van het advies Meijerink bevestigde ook de nieuwe minister Van der Laan dat hij vóór het krokusreces in februari 2009 met het kabinetsstandpunt inzake het advies Meijerink zou komen, inclusief de situatie ten aanzien van de staatssteundiscussie met de Europese Commissie en de visie ten aanzien van verbindingen van woningcorporaties. Medio februari 2009 echter deelde minister Van der Laan mee dat hij voornemens is in de derde week van juni (!) 2009 een brief te sturen met het kabinetsstandpunt inzake het advies Meijerink en de discussie met de Europese Commissie over staatssteun voor corporaties. IVBN constateert dat het corporatiedossier daarmee al anderhalf jaar is opgehouden.

In december 2008 verscheen het advies Meijerink. Het advies Meijerink maakte een begin met het categoriseren van de activiteiten van corporaties in taken (hetgeen een corporatie 'moet' doen) en andere activiteiten (hetgeen een corporatie 'kan' doen) en hetgeen een corporatie kan 'overwegen' te doen. Het advies werd echter door vele partijen ernstig bekritiseerd, onder meer door de VROM Raad, die door de Tweede Kamer was gevraagd een reactie te geven. Ook IVBN reageerde per brief zeer kritisch. Een hoorzitting in de Tweede

Kamer van 18 februari 2009 maakte duidelijk dat er ook bij andere partijen heel veel kritische vragen leven over dit advies.

1.3 VERSTERKING POSITIE HUURDER WOHV

Eind januari 2008 heeft de Tweede Kamer een fors geamendeerde Wet op het Overleg tussen Huurders en Verhuurders (WOHV) goedgekeurd. De Eerste Kamer heeft zich eind 2008 gebogen over de wetwijziging en – met fel verzet van alleen de VVD fractie – ingestemd met voorgestelde wijzigingen. IVBN heeft tijdens de hele parlementaire behandeling altijd fel verzet aangetekend om keuzes in de bedrijfsvoering aan de huurder te moeten voorleggen. IVBN leden zijn commerciële verhuurders die een onderneming drijven en financiële verantwoording schuldig zijn aan aandeelhouders, Raad van Commissarissen en/of externe opdrachtgevers. Door de lobby van IVBN stelde het CDA in de Eerste Kamer kritische vragen waardoor duidelijk werd dat informatie, overleg en advies niet plaats hoeft te vinden wanneer zich dat tegen het bedrijfs-economische belang van de onderneming verzet en/of wanneer er sprake is van bedrijfsgevoelige informatie.

Per 1 januari 2009 is dus de vernieuwde WOHV van kracht en dit heeft vergaande gevolgen voor de bedrijfsvoering en de verhuurpraktijk van de IVBN leden. Ook kleine particuliere verhuurders met 25 of meer woningen en andere commerciële verhuurders worden geraakt. De voornaamste veranderingen in de wet zijn dat voor verhuurders de onderwerpen voor informatie, overleg en advies substantieel zijn uitgebreid, onder meer met fusie/overnames, aan- en verkoopbeleid en beheerovereenkomsten. Op één onderwerp heeft een huurdersorganisatie onder de vernieuwde WOHV zelfs instemmingsrecht gekregen: wijziging beleid ten aanzien van servicekosten. Ook kan een huurdersorganisatie bij de verhuurder nu meer aanspraak maken op financiële bijdragen voor haar activiteiten.

IVBN heeft in november 2008 een druk bezette voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd voor haar leden en hun beheerders over de veranderingen van de wet en wat dit in de praktijk zal gaan betekenen. Deze bijeenkomst heeft geresulteerd in de start van de werkgroep waarin een IVBN-breed toepasbare, overeenkomst werd samengesteld ter verduidelijking en verbetering van afspraken met de huurders. Deze overeenkomst is medio maart 2009 aan de leden van IVBN verstrekt.

1.4 ENERGIEPRESTATIE VAN GEBOUWEN

Het afgelopen jaar is IVBN betrokken geweest bij de verdere implementatie en uitvoering van de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive die verplicht tot het verstrekken van een energieprestatiecertificaat (energielabel) bij bouw, verkoop of verhuur van een gebouw. IVBN is onder andere aangesloten bij de klankbordgroep EPBD van het ministerie van VROM/WWI waarin diverse knelpunten van

het energielabel zijn besproken. Vanuit deze klankbordgroep zijn tevens voorstellen geformuleerd voor een verbeterd energielabel. Naar aanleiding van de ingebrachte knelpunten – waarbij een aantal gebouwen niet het juiste label krijgt – zal in 2009 een vernieuwd energielabel worden geïntroduceerd.

Zowel ten aanzien van woningen, maar vooral ten aanzien van utiliteitsgebouwen (kantoren en winkel-ruimten) merkt IVBN op dat er diverse hiaten in de normstelling zitten. IVBN is betrokken bij verschillende NEN-normeringscommissies voor o.a. de energieprestatie. De bestaande EPC (EnergiePrestatie-Coëfficiënt) zal worden vervangen door de EPG (EnergiePrestatie van het Gebouw). Een zeer groot aantal partijen is bij de normontwikkeling betrokken, overwegend vanuit de advieswereld en vanuit organisaties van (belanghebbende) installatie en bouw-/onderhoudbedrijven. IVBN pleit ervoor het beleidsmatig overleg over de ontwikkeling van de nieuwe norm (maar ook over reeds ontwikkelde normen) op een zodanige manier op te zetten dat juist de eigenaren van vastgoed daadwerkelijk betrokken kunnen zijn en vanuit hun eigen praktijkkennis kunnen meepraten over de normontwikkeling. Ook via een marktconsultatie van Senter-Novem hebben IVBN-leden commentaar op de EPC voor utiliteitsbouw geleverd.

1.5 WETSVOORSTEL KRAKEN EN LEEGSTAND

Halverwege het jaar is door IVBN informeel overleg gevoerd met een aantal Kamerleden over het door hen geïnitieerde wetsvoorstel inzake kraken en leegstand. Dit wetsvoorstel wil een totaal verbod regelen op kraken van woningen en bedrijfspanden en gemeenten effectieve en gerichte instrumenten geven om leegstand terug te dringen. De belangrijkste onderdelen betreffen een invoering van een algeheel strafrechtelijk kraakverbod – waarbij kraken niet langer als overtreding wordt gezien, maar als misdrijf – mogelijkheden voor actief leegstandsbeheer voor gemeenten en vergroting van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur en transformatie van kantoorpanden. De voorstellen met betrekking tot leegstand betreffen een meldingsplicht, het stimuleren van overleg met betrokken partijen en een bestuurlijke boete. Als ultimatum remedium biedt het wetsvoorstel de mogelijkheid voor een gemeente om een leegstand pand te vorderen (voor een publiek doel). IVBN heeft onder meer grote vraagtekens geplaatst bij de meldingsplicht, het verkrijgen van een leegstandsbeschikking, de mogelijkheid tot verplichte voordracht en de rol van gemeenten. Het wetsvoorstel is door de initiatiefnemers Ten Hoopen (CDA), Van der Burg (VVD) en Slob (CU) aan de Raad van State ter advies voorgelegd. Begin 2009 werd door de initiatiefnemers een (licht) aangepast voorstel opgesteld, dat parlementair zal kunnen worden behandeld. IVBN blijft kritisch op de eerder genoemde onderdelen van het wetsvoorstel.

2 PROFESSIONALISERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGSECTOR

2.1 BEHEERSING VAN FRAUDERISICO'S

In het voorwoord van het jaarbericht over 2007 (dat in april 2008 is verschenen) had IVBN al melding gemaakt van haar activiteiten rondom de beheersing van frauderisico's. Aanleiding was dat in november 2007 naar buiten kwam dat door de FIOD-ECD een fraude-onderzoek plaatsvond naar vastgoed-transacties waarbij (ex-)medewerkers van het Philips pensioenfonds en enkele projectontwikkelaars betrokken waren. In februari 2008 had IVBN een overzicht uitgebracht van de beheersmaatregelen die professionele partijen in de vastgoed-beleggingsector hanteren om de kans op fraude en de mogelijke gevolgen in te perken. De februari-notitie ging in op de voor de beleggingssector meest kritische processen: aan- en verkoop en het taxeren van vastgoed, maar ook op persoonlijke integriteit, governance en cultuur en (vooral) op een goed functionerend toezicht daarop. In september werd daar nog aan toegevoegd de beheersmaatregelen tegen fraude rondom de exploitatiefase van het vastgoed. Toezichthouders moeten immers goede checks and balances aantreffen, ze moeten de juiste vragen op de juiste momenten kunnen stellen en bovenal ook deskundig zijn met betrekking tot vastgoed. Het overzicht bood directies, aandeelhouders en (externe) toezichthouders dus de mogelijkheid om hun organisatie aan te spiegelen en waar eventueel nodig aan te passen. Het was nadrukkelijk géén checklist om 'overall aan te voldoen'. Iedere institutionele belegger moet immers zijn eigen afweging maken welke van de genoemde beheersmaatregelen zinvol en toepasbaar zijn in zijn organisatie. Het kader was opgesteld door de IVBN Taskforce Toezicht, die begin januari van start was gegaan. In de taskforce hebben ervaren en deskundige praktijkmensen uit de ledenkring zitting. Zij vertegenwoordigen verschillende disciplines, zoals riskmanagement, compliance, juridische zaken, acquisitie en dispositie, finance, accounting e.d.

IVBN heeft met relevante andere partijen, die operationeel betrokken zijn bij het institutionele vastgoed, een dialoog opgestart om frauderisico's verder te minimaliseren en de persoonlijke integriteit te bevorderen. Het gaat dan om de NEPROM, taxateurs, de ROZ/IPD Vastgoedindex, de RICS, (vastgoed) notarissen, (vastgoed)financiers en makelaars. Voorts heeft IVBN contact gehad met de accountantsorganisatie NIVRA, met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), het Kadaster en de ROZ. De resultaten van die gesprekken werden verwerkt in een publicatie, die in september verscheen: 'Beheersing van frauderisico's in de professionele vastgoedsector'.

In de bijlagen van die publicatie was uiteenlopende informatie opgenomen, die mogelijk bruikbaar en/of relevant is voor het

integriteitbeleid. Zo zijn de (gewijzigde) IVBN Code of Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode daarin opgenomen. Relevant voor beleggers en andere bij transacties betrokken partijen is de door de Notariële Beroepsorganisatie uitgegeven 'Checklist ABC-transacties'. Ook de notitie 'Vastgoed en integriteit' van de brancheorganisaties van pensioenfondsen is integraal opgenomen. Verder zijn in de bijlagen twee samenvattingen opgenomen. Het gaat om een samenvatting van de PSI Bouw-publicatie 'Bouwen aan integriteit' en om een samenvatting van het studierapport van de Algemene Rekenkamer over het 'Signaleren van fraude'. De IVBN-publicatie kan behulpzaam zijn het bewustzijn van frauderisico's te vergroten en het integriteitbeleid in de professionele vastgoedsector te concretiseren.

IVBN organiseerde, in samenwerking met RICS Nederland, op vrijdag 5 september voor genodigden een seminar over integriteit en dilemma's in de professionele vastgoedsector. De senior vice-president van de RICS, Max Crofts, ging onder meer in op de door RICS wereldwijd gehanteerde principes van persoonlijke integriteit (zoals betrouwbaar, transparant, objectief, vertrouwelijk en verantwoordelijk handelen en belangenverstrengeling voorkomen). Daarna werden enkele casussen behandeld waarop de zaal via stemkastjes reageerde en vond een paneldiscussie plaats over persoonlijke integriteit. Vervolgens werden enkele voorbeelden gegeven hoe vastgoed-ondernemingen hun integriteitbeleid vorm geven. Professoren Berkhout en Jeurissen van de Universiteit Nyenrode behandelden vervolgens enkele casussen over integriteit op bedrijfsniveau.

IVBN-voorzitter René Hogenboom sloot het seminar af met de presentatie van de IVBN-publicatie, waarin de beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector centraal staat. Uit zijn presentatie kwam naar voren dat persoonlijke integriteit van mensen binnen de organisatie zowel het begin als het sluitstuk is van beheersmaatregelen tegen fraude. Het integriteitbeleid binnen de onderneming moet zich dus zowel op de integriteit van mensen als op beheersmaatregelen richten.

Ten aanzien van de vele publiciteit over de fraudezaak zei hij dat de media een belangrijke rol spelen bij het doorgeven en versterken van fraudesignalen. Aan de andere kant hoopte hij dat 'de stroom van publiciteit het feitelijke onderzoek van het Openbaar Ministerie niet schaadt. Wij hebben er als totale vastgoedsector immers alle belang bij dat eventuele strafbare feiten en gedragingen van individuen uit de sector niet alleen tot vervolging, maar uiteindelijk tot veroordelingen leiden. Het is niet aan de pers om een oordeel te vellen, daar zal toch echt de rechter een eindoordeel over moeten vellen. Pas dan kennen we de feitelijke ernst van de zaak.'

In zijn speech deed hij enkele aanbevelingen, waaronder het samenwerken tussen alle betrokken partijen om in hun deel van de vastgoedsector gezamenlijk zich eventueel voordoende fraudeproblemen aan te pakken. Tevens bepleitte hij om de oplossing niet in nog meer regels te zoeken, omdat dat 'niet per definitie tot een sluitende oplossing leidt, omdat het ook werkbaar moet blijven. Ondernemingen kunnen zich niet teveel op hiërarchie en regels beroepen om het gedrag van mensen te sturen. Het gevolg zou kunnen zijn dat mensen zich juist minder verantwoordelijk voelen voor gedragingen van anderen en zich hoogstens nog verantwoordelijk voelen voor het zelf strikt naleven van de regels'. Voorts stelde hij dat 'het melden van fraudesignalen binnen de hele vastgoedsector, zowel binnen een organisatie als tussen organisaties, als correct en professioneel handelen moet worden gezien'. Hij besloot zijn speech met: 'Samenwerking tussen alle partijen is nodig om crimineel gedrag te kunnen bestrijden en de vastgoedsector zuiver te houden. Ook hier geldt dat de zeer vele goeden niet onder enkele kwaden mogen leiden.'

2.2 DUURZAAMHEID

De IVBN Taskforce Duurzaamheid is in oktober 2008 opgericht om vanuit beleggeroptiek een kader te schetsen rondom duurzaamheid en om leden daarmee een handvat te geven hoe zij hun eigen beleid inzake duurzaam vastgoed nader kunnen invullen. IVBN wil een actieve rol spelen in de discussie over duurzaamheid en de ontwikkeling van een goede duurzaamheidsmeetlat voor met name bestaand vastgoed. Voor de acceptatie in de markt moet een duurzaamheidslabel tegemoet komen aan de voorwaarden die beleggers daaraan stellen. Uit de discussies binnen de Taskforce bleek het gewenst om de volgende acties te ondernemen:

- definieer wat er vanuit beleggeroptiek onder 'duurzaam vastgoed' wordt verstaan;
- maak inzichtelijk welke duurzaamheidsmeetlaten er zijn en doe een voorstel welke daarvan vanuit beleggeroptiek het meest relevant is; beïnvloedt die meetlat dan ook zodanig dat er een voor beleggers werkbaar instrument ontstaat waarin de voor beleggers relevante aspecten van duurzaamheid zijn opgenomen;
- identificeer met welke concrete maatregelen beleggers op korte termijn betekenisvolle stappen (hebben) kunnen zetten om bestaand vastgoed te verduurzamen ('quick wins');
- zet een traject uit om gezamenlijk vanuit beleggeroptiek tot aanvullende activiteiten te komen op het vlak van verduurzaming van de bestaande voorraad.

De taskforce duurzaamheid, waarin 15 leden participeren, heeft twee werkgroepen opgestart, waarbij de werkgroep Quick wins werkt aan een inventarisatie van duurzaamheidsmaatregelen, de zogenaamde quick wins. De werkgroep Standaarden heeft zich gebogen over de voor- en nadelen van de verschillende meetmethoden. Een potentiële standaard

voor duurzaam vastgoed is de van oorsprong Engelse BREEAM-methode, welke in Nederland door de Dutch Green Building Council (DGBC) wordt ontwikkeld/vertaald. Naar verwachting zal de taskforce halverwege 2009 een rapportage/ publicatie opstellen met een kader rondom duurzaamheid en de rol die een door de markt breed geaccepteerde standaard hierbij kan vervullen.

2.3 SERVICEKOSTEN WINKELCENTRA

In samenwerking met de Raad Nederlandse Detailhandel (RND) en Vastgoedmanagement Nederland (voorheen NVM VGM) is, na eerste gesprekken in 2007, in het afgelopen jaar een leidraad ontwikkeld met betrekking tot servicekosten in winkelcentra. Met deze leidraad – die kan worden gezien als een aanvulling op het (ROZ-model)huurcontract – wordt beoogd de discussies over servicekosten tussen huurders, verhuurders en beheerders te minimaliseren door het instellen van een servicekostencommissie (deze ontbreekt nu nog vaak in winkelcentra). Daarnaast bevat de leidraad uitgangspunten over transparantie, overleg, definities en rapportage van servicekosten. De leidraad is in eerste instantie gericht op nieuwe situaties (nieuw ontwikkelde winkelcentra), maar kan tevens worden gehanteerd in bestaande situaties. Naar verwachting zal de leidraad in het voorjaar van 2009 worden gepubliceerd.

2.4 6^e IVBN SCRIPTIEPRIJS

Op 5 februari 2008 werd, in het Fortis Auditorium in Utrecht, de jaarlijkse IVBN Scriptieprijs uitgereikt. Anke Neecke ontving uit handen van juryvoorzitter Cor Worms de glazen Scriptieprijs Award voor haar aan de TU Delft uitgevoerde onderzoek 'Klantenbinding bij kantoorhuurders'. Uit het juryrapport: 'Het onderwerp en de studie zijn van belang in het licht van de struggle for life van een flink deel van de kantorenmarkt' en 'Technisch een indrukwekkend en verzorgd onderzoek, praktisch bruikbaar, de moeite waard om kennis van te nemen en te gebruiken door iedere serieuze belegger in kantoren'.

De IVBN-Scriptieprijs is een door de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) ingestelde jaarlijkse stimuleringsprijs voor studenten die afstuderen op een vastgoedgerelateerd onderwerp. Met deze prijs wil de IVBN bijdragen aan de verdere professionalisering en ontwikkeling van de vastgoedbeleggingssector in Nederland. Aan de prijs is een geldbedrag van € 5000 verbonden. Voor de overige genomineerden ontvangen ieder € 1000. Voor de IVBN Scriptieprijs 2008 nomineerde de jury uit 17 inzendingen de volgende scripties:

- 'The effect of selling property derivatives on the risk and return of the investment portfolio'. Huib Vaessen, Technische Universiteit Eindhoven (faculteit Bouwkunde).

- 'Liability-Hedging Real Estate'. Niels Coolen, Technische Universiteit Eindhoven (faculteit Bouwkunde).
- 'Klantenbinding bij kantoorhuurders'. Anke Neecke, Technische Universiteit Delft (faculteit Bouwkunde).

Na de uitreiking van de prijzen, sprak directievoorzitter Peter Keur van de FGH Bank over een aantal trends en ontwikkelingen op de commerciële vastgoedmarkt.

2.5 RESEARCHSEMINAR 'RISICO EN RENDEMENT VAN VASTGOED'

In september vond wederom het jaarlijkse researchseminar plaats dat gezamenlijk door IVBN, ROZ Vastgoedindex en VBA wordt georganiseerd. Ongeveer 150 belangstellenden kwamen af op deze middag met als onderwerp risico en rendement van vastgoed. Onder leiding van dagvoorzitter Cor Worms (Syntrus Achmea Vastgoed) werd door diverse sprekers ingegaan op benchmarks en indices voor direct vastgoed, indirect niet-beursgenoteerd vastgoed en indirect beursgenoteerd vastgoed. Maarten van der Spek (ING REIM) verzorgde de inleiding op het thema door in te gaan op de universums en benchmarks van de drie verschillende vormen van vastgoed. Daarna gingen achtereenvolgens Rachel Pawson (FTSE), Aart Hordijk (ROZ Vastgoedindex) en Lisette van Doorn (INREV) in op de indices, de achterliggende methodologie en de toepassingsmogelijkheden (voor benchmarking) met betrekking tot respectievelijk beursgenoteerd

vastgoed, direct vastgoed en niet-beursgenoteerd vastgoed. Vervolgens was het de beurt aan Harm Meijer van JPMorgan om dieper in te gaan op de voor- en nadelen van beursgenoteerd vastgoed en enkele recente trends op deze markt. Tot slot werd door Raymond Satumalay (Bouwfonds Asset Management) stil gestaan bij het belang van benchmarking voor de strategische en operationele beslissingen van institutionele beleggers in een veranderende beleggingscontext. Het seminar werd afgesloten met een korte paneldiscussie.

2.6 IVBN TRANSPARANTIE JAARVERSLAGEN

Aan de hand van de in het voorjaar van 2008 verschenen publicatie 'Aanbevelingen in de jaarverslaggeving' zijn de jaarverslagen over het jaar 2007 van de IVBN-leden die aan de criteria van deze publicatie voldoen, door de IVBN-werkgroep Transparantie beoordeeld. De resultaten van deze beoordeling zijn in het najaar in de ledenvergadering besproken. Vergeleken met de beoordeling over de jaarverslagen van 2006 is er een vooruitgang te zien in de transparantie in de verslaggeving, onder meer over de pijplijnportefeuilles. Enkele beoordelingspunten zijn nader aangepast, terwijl tevens is afgesproken wanneer (externe) jaarverslagen van IVBN-leden in de beoordeling betrokken worden.



3 IVBN ALS PLATFORM IN 2008

3.1 WERKGROEP WONINGEN EN IVBN HUURDERSPLATFORM

De voorzittershamer van de werkgroep Woningen is in 2008 in handen geweest van IVBN bestuurslid Wienke Bodewes (Amvest). In 2008 is de werkgroep vier maal bijeengekomen. Onderwerpen die in 2008 aan bod zijn gekomen zijn de volgende:

- marktontwikkelingen
- energielabel
- aanpassing WWS door introductie van het energielabel
- level of playingfield commerciële verhuurders – woningcorporaties; de klacht van IVBN bij de EC over marktverstoring en concurrentievervalsing door corporaties
- IVBN huurdersplatform
- Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (WOHV)
- ZBO Vorming Huurcommissie
- Initiatiefrecht
- Huisvestingswet
- Woonfrauderegisters
- Initiatiefwetsvoorstel kraken en leegstand
- Corporatiedossier
- LOHV
- IVBN huurenquête

Het IVBN Huurdersplatform kende in 2008 twee werkgroepen welke in dit jaar ook zijn afgerond. Het betrof de werkgroepen 'doorstroming in relatie tot vergrijzing' en 'ZAV-beleid'. Beide werkgroepen hebben geresulteerd in eindnotities met adviezen en zijn besproken en geëvalueerd in de werkgroep woningen. Het IVBN Huurdersplatform heeft zich eind 2008 verder beraad op de thema's die in de toekomst met IVBN besproken en behandeld kunnen worden en welke vorm en inhoud het overleg moet hebben.

3.2 WERKGROEP COG

In de werkgroep Commercieel Onroerend Goed staan de ontwikkelingen op met name de kantoren- en winkelmart centraal. Deze werkgroep, met als voorzitter Egbert Dijkstra (Delta Lloyd Vastgoed), is in 2008 vier keer bijeengekomen, waarvan twee keer op locatie. In januari was de werkgroep te gast op bedrijvencomplex Ypenburg van Wereldhave en in april in de Mondriaantoren van Delta Lloyd Vastgoed. Naast bespreking van actuele marktontwikkelingen is in de werkgroep COG onder meer aandacht besteed aan taxaties, servicekosten, het initiatiefwetsvoorstel kraken en leegstand, het energielabel, het Transumo-kennisproject 'Waarde vastgoed en bereikbaarheid' en het kantorenbeleid van de

(lokale) overheid.

3.3 WERKGROEP PROFESSIONALISEREN

De werkgroep Professionaliseren richt zich op de verdere professionalisering van de vastgoedbeleggingssector. Deze werkgroep, met als voorzitter Rob Vroom (BPF Bouwinvest), is in 2008 drie keer bijeengekomen. In de werkgroep is onder meer aandacht besteed aan taxaties, integriteit en toezicht in de vastgoedsector, risicomanagement, vastgoed als beleggingscategorie (liability driven investment), transparantie van beleggings- en huurtransacties en waarderingsstandaarden. Ook is vanuit de werkgroep Professionaliseren meegewerkt aan de IVBN Scriptieprijs en het researchseminar over risico en rendement.

3.4 WERKGROEP ASSET- & PROPERTYMANAGEMENT

De werkgroep Asset- & Propertymanagement (voorheen Vastgoedmanagement) richt zich onder meer op de verbetering van de kwaliteit van het (externe) vastgoedmanagement, zowel op administratief, technisch als commercieel gebied. In het verslagjaar is de werkgroep – met als voorzitter Anka Reijnen (NSI) – twee keer bijeengekomen. Hierbij is onder meer aandacht besteed aan de model IVBN Vastgoedmanagementovereenkomst en digitale gegevensuitwisseling tussen belegger en beheerder. Eind 2008 is besloten met deze werkgroep een aantal nieuwe onderwerpen op te pakken.

3.5 PLATFORM TECHNISCH MANAGERS

Na de formele start in 2007 is het platform Technisch Managers in 2008 uitgegroeid tot ruim 20 deelnemers. Uitgangspunt van dit platform is dat deelnemers enkele keren per jaar bijeen komen op locatie, gefaciliteerd door een van de leden. Per bijeenkomst staat een bepaald onderwerp centraal, waarbij doorgaans externe sprekers/inleiders worden uitgenodigd. Deze onderwerpen worden door deelnemers zelf ingebracht in overleg met de stuurgroep die hiervoor is ingesteld. Daarnaast is het platform vooral ook bedoeld voor informele contacten en kennisuitwisseling onderling. Ook beleidsmatige thema's kunnen door het platform worden behandeld en op die manier kan het platform ook als klankbord fungeren voor bepaalde wet- en regelgeving, nieuwe/gewijzigde normen en maatschappelijke ontwikkelingen die het technisch management van beleggingsvastgoed raken. In 2008 zijn vier bijeenkomsten voor en door het platform georganiseerd. De eerste bijeenkomst was in februari op

uitnodiging van Amvest op de VINEX-locatie Berkel en Rodenrijs met een tweetal externe presentaties; Toine Heijmans van de Volkskrant over (het leven in) een nieuwbouwwijk en Mark Wichman van vier seizoenenonderhoud over het terugbrengen van seizoenswerkloosheid onder schilders. Op uitnodiging van (voorheen) AZL was het platform voor de tweede bijeenkomst te gast in Heerlen waarbij Erik Schampers van Omnamo een presentatie verzorgde met als titel 'Hoe effectieve marketing zich in de praktijk vertaalt in een 20% hogere verkoop- en verhuurprijs'. Voor de derde bijeenkomst in september was het platform te gast bij Mn Services in Rijswijk. Hier verzorgden Bart Kolman (Adviesbureau Van Dijke) en Marijke Tsoutsanis van de Rijksgebouwendienst presentaties over de invoering van het Gebruiksbesluit per 1 november 2008. De vierde en laatste bijeenkomst in 2008 vond plaats op het kantoor van IVBN met als thema duurzaamheid. Albert Hulshoff van SenterNovem ging nader in op de ontwikkelingen inzake duurzaam vastgoed ('circle of blame') en Joop van der Voort van Cycle Systems verzorgde een presentatie over de praktijk van invoering van het energie-label bij beleggers.

3.6 OPRICHTING PLATFORM CFO

Zoals gepland in het IVBN beleidsplan 2008 – 2010 is in het 4e kwartaal van 2008 het CFO Platform opgericht. Dit platform is speciaal bedoeld voor de CFO's van de lidorganisaties van IVBN, die binnen een meervoudig samengestelde directie de eindverantwoordelijkheid dragen voor het financiële management. In november 2008 heeft de eerste platform bijeenkomst plaatsgevonden en zijn mogelijke onderwerpen voor de toekomstige bijeenkomsten besproken. De doelstelling van het platform is om ongedwongen en vrij onderwerpen te bediscussieren die leven onder de CFO's van de IVBN-leden en om te dienen als informeel ontmoetingspunt. De frequentie van dit platform zal starten met zo'n 4 maal per jaar, waarbij per bijeenkomst een CFO optreedt als gastheer of -dame. Het doel is om elke bijeenkomst één thema centraal te laten staan, waarbij afhankelijk van het te bespreken onderwerp externe sprekers/deskundigen worden uitgenodigd. Bij de eerste bijeenkomst in het najaar van 2008 hebben de taxaties van Q4 2008 – in relatie met de financiële crisis – centraal gestaan. Het platform kent momenteel 17 deelnemers, waarbij een kleine stuurgroep onder leiding van Tak Lam (CFO Amvest) sturing geeft waar nodig.

3.7 LEDENVERGADERINGEN 2008 EN STUDIEREIS NAAR DUBLIN

Op 19 maart werd de eerste ledenvergadering van 2008 gehouden op het hoofdkantoor van Coriò NV in Utrecht. Allereerst was er een korte presentatie over de ontwikkelingen van Hoog Catharijne door projectdirecteur Menno Overtoom van Coriò. Aan het einde van de vergadering gaf directeur Rob Bakker van de Holland Integrity Group een presentatie

over 'integriteit' met aansluitend discussie over de IVBN publicatie 'Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector'.

De studiereis van 2008 vond plaats van 21 t/m 24 mei. Met een groep van 31 personen werd Dublin bezocht. Tijdens deze geslaagde reis werd onder andere een bezoek gebracht aan de Dublin Docklands, Dundrum Town Centre en de residentiële ontwikkeling Royal Canal Park.

De tweede ledenvergadering op 5 juni vond plaats in de Mondriaan toren bij Delta Lloyd Vastgoed. Op de vergadering werd gesproken over de voortgang van de brochure 'Beheersing van frauderisico's in de vastgoedbeleggingssector' en de aanpassing van de IVBN Code of Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode. Aansluitend aan de vergadering vond een discussiebijeenkomst plaats over 'taxeren' waarbij ook de directie en het bestuur van ROZ VGI en een aantal grote taxateursbureaus waren uitgenodigd. IVBN-bestuurslid Rob Vroom gaf aan op welke punten er vanuit beleggers discussiepunten bestaan over het taxatiebeleid, zowel vanuit de IVBN-publicatie 'Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector' als vanuit de huidige praktijk. Vervolgens vatte George ten Have, mede namens de andere taxatiebureaus, hun reactie samen en gaf de discussiepunten aan vanuit de taxateurs. Vanuit de ROZ/IPD reageerde Miranda Waldmann, waarbij zij enkele aanvullende voorstellen formuleerde.

De derde ledenvergadering vond plaats in Arnhem. De toenmalig verantwoordelijk directeur van het Ontwikkelingsbedrijf van Syntrus Achmea Vastgoed, Paul van Kreel, gaf een rondleiding door het Musiskwartier waarna de vergadering plaatsvond in Musis Sacrum. Op het programma stonden de presentaties van twee nieuwe leden te weten APG (door Hans Spikker) en VALAD Property Group (door William Smit). Verder werd er aandacht besteed aan de uitbreiding van de Commissie van Toelating en Integriteit.

De vierde en laatste vergadering van het jaar vond plaats op 9 december op een bijzondere locatie nl. 'Corpus, reis door de mens' te Oegstgeest. Prof. dr. Dirk Brounen (Erasmus Universiteit) was te gast. Hij gaf zijn visie op de (internationale) vastgoedontwikkelingen en de gevolgen van de kredietcrisis op de Nederlandse vastgoed(beleggings)markt. Verder gaf Marleen Verhaegh van nieuw lid Blue Sky Group een kennismakingspresentatie. Na afloop konden de leden het menselijk lichaam van binnen bekijken.

LIJST VAN PERSBERICHTEN 2008

- 5 februari** IVBN kondigt aan kader met risicobeheersmaatregelen tegen fraude
- 5 februari** Anke Neecke wint de IVBN scriptieprijs 2008
- 22 februari** Persoonlijke integriteit staat voorop – IVBN publiceert kader met beheersmaatregelen tegen fraude
- 11 april** IVBN publiceert jaarverslag over 2007
- 23 juni** Transparantie jaarrekeningen vastgoed kan nog beter
- 8 september** IVBN publiceert kadernotitie 'Beheersing frauderisico's'
- 8 september** IVBN – RICS seminar over integriteit vastgoedsector
- 7 november** Scheiding commerciële en sociale activiteiten corporaties blijft uit
- 4 december** Jury maakt genomineerden IVBN Scriptieprijs 2009 bekend

LIJST VAN PUBLICATIES 2008

- februari** Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector (*notitie*)
- april** Aanbevelingen voor de Jaarverslaggeving (*herziene tweede druk*)
- april** Jaarbericht 2007
- juni** Scriptieprijs 2008 'Klantenbinding bij kantoorhuurders'
- september** Beheersing van frauderisico's in de institutionele vastgoedsector (*definitieve publicatie*)
- oktober** De Vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland 2007



SAMENSTELLING BESTUUR EN BUREAU PER 1 JANUARI 2009

BESTUUR



drs. R.J.M. Hogenboom MRICS
Alterra Vastgoed
voorzitter



drs. R.A. Vroom
BPF Bouwinvest
penningmeester



ing. J.J.M. Reijnen
Nieuwe Steen Investments
bestuurslid



E.A. Dijkstra MRICS
Delta Lloyd Vastgoed
bestuurslid



ir. W.J. Bodewes
Amvest
bestuurslid



H. Copier
ING REIM
bestuurslid

BUREAU



drs. F.J.W. van Blokland MRICS
directeur

drs. S.G.J. van der Gaast
beleidsadviseur

J.J.J. Luijks
beleidsadviseur

M.C.A. van de Sandt
bureau manager (*di/wo/do*)

H.J. 's-Gravendijk-Rog
bureau manager (*ma/vrij*)

SAMENSTELLING PERMANENTE WERKGROEPEN

PER 1 JANUARI 2009

WERKGROEP WONINGEN

ir. W.J. Bodewes *voorzitter* Amvest
 P.J.G. Appeljan Syntrus Achmea Vastgoed
 P.F. Blijenburg Altera Vastgoed NV
 M.B. de Bruine BPF Bouwinvest
 R.W.Y. van Dijk ING Real Estate Investment
 Management (NL) BV
 mr. M.D. Dubois Bouwfonds Real Estate
 Investment Management
 mr. Ch.H. Gerbrands Fortis Vastgoed
 Vermogensbeheer

mr. P.J. Keller
 ing. C.J. Korver
 G.G.J. Mulder
 F.C.M. Schoonhoven
 J.D.M. Touw
 D.C. Verhagen
 J.W.J. Verheijen
 drs. J.G. Windhorst

Vesteda Groep BV
 Delta Lloyd Vastgoed
 Bouwfonds Real Estate
 Investment Management
 NEWOMIJ
 Amvest
 Mn Services NV
 Stienstra Beleggingen BV
 SPF beheer BV

WERKGROEP COMMERCIEEL ONROEREND GOED

E.A. Dijkstra *voorzitter* Delta Lloyd Vastgoed
 drs. P. Bischoff Mn Services NV
 ir. E-J. Bulstra NEWOMIJ
 ing. J. Gaasenbeek Delta Lloyd Vastgoed
 R. Hogenes Altera Vastgoed NV
 J.B.J. ten Holter VastNed Groep
 P.J.C. van den Heuvel DELA Vastgoed
 M.C.E. Hoedjes Unibail Rodamco Nederland
 E. van den Hoeven Aberdeen Property Investors
 The Netherlands BV
 A. de Jong ING Real Estate Investment
 Management (NL) BV

drs. C.E. Kievit-Droste
 mr. E.C. van Langeveld
 R. Roggeveen
 ir. M. Siezen
 W.N.M. Smit
 ing. J.J.M. Vaessen
 drs. E. van de Woestijne
 ir. J.A. Zeelen

Corio Nederland Retail BV
 Bouwfonds Real Estate
 Investment Management
 Mn Services NV
 REDEVCO Nederland BV
 VALAD Property Group
 ING Real Estate Investment
 Management
 Wereldhave Management
 Nederland BV
 Schiphol Real Estate BV

WERKGROEP PROFESSIONALISERING

drs. R.A. Vroom *voorzitter* BPF Bouwinvest
 drs. J. van den Broek NS Poort Vastgoed
 Vermogensbeheer
 G.F. van Hooydonk Mn Services NV
 prof. dr. A.C. Hordijk ROZ Performancemeting BV
 ir. K. Huizer BPF Bouwinvest
 drs. G.J. Kapiteyn Aberdeen Property Investors
 The Netherlands BV
 drs. ir. J. Krijnen Schiphol Real Estate BV
 M.A. McLaughlin VALAD Property Group

drs. C. van der Meulen
 mr. ing. G. de Nekker
 ir. G.J.A.M. Römgen
 drs. M.R. van der Spek
 mr. J.L.M. van Susante
 drs. D. Vos
 ing. H.H.M. Welzen
 H.M.A. Weijdemuller
 drs. C.L. Worms

Altera Vastgoed NV
 Cordares Vastgoed BV
 Vesteda Groep BV
 PGGM
 Bouwfonds Real Estate
 Investment Management
 Redevco Europe Services BV
 Vesteda Groep BV
 SPF Beheer BV
 Syntrus Achmea Vastgoed

WERKGROEP ASSET & PROPERTY MANAGEMENT (A&PM)

ing. J.J.M. Reijnen *voorzitter* Nieuwe Steen Investments NV
 drs. P. Bischoff Mn Services BV
 M.B. de Bruine BPF Bouwinvest
 A.J. Dobben ING Real Estate Investment
 Management (NL) BV
 K. de Graaf Bouwfonds Real Estate
 Investment Management
 drs. M.J.F. van Hagen Delta Lloyd Vastgoed
 P.J.C. van den Heuvel DELA Vastgoed

ing. S.P.M. Heijnen
 W.M. Kamphorst
 E. Kanters
 mr. P.J. Keller
 ing. C.J. Korver
 drs. C.E. Kievit-Droste
 W.L. van der Molen
 J.D.M. Touw
 ir. C. Treure

Altera Vastgoed NV
 Syntrus Achmea Vastgoed
 VALAD Property Group
 Vesteda Groep BV
 Delta Lloyd Vastgoed
 Corio Nederland Retail BV
 Nieuwe Steen Investments NV
 Amvest
 ING Real Estate Investment
 Management BV

SAMENSTELLING PLATFORMS EN TASKFORCES PER 1 JANUARI 2009

PLATFORM CFO'S

A.J. Krab	Aberdeen Property Investors The Netherlands BV	ing. J.J.M. Reijnen	Nieuwe Steen Investments NV
drs. C.J.M. van den Hoogen	Altera Vastgoed NV	drs. W.C.A. van Esveld	Q-Park NV
drs. T.H. Lam	Amvest	mr. G.T.J. Dröge	Syntrus Achmea Vastgoed
drs. A.W. Rozendaal	Bouwfonds Real Estate Investment Management	P. van Rossum	Unibail Rodamco
drs. R.A. Vroom	BPF Bouwinvest	drs. E. Petri	Unibail Rodamco Nederland
ir. J.G. Haars	Corio NV	F. de Bruycker	VALAD Property Group
R. van Altena/ P.B.J. Oremus	ING Real Estate Investment Management (NL) BV	mr. drs. T. de Witte	VastNed Management BV
		F.H. van der Togt	Vesteda Groep BV
		drs. D.S.M. van Dongen	Wereldhave Management BV

PLATFORM TECHNISCH MANAGERS

J.P. Dellepoort	Amvest	P.G.J. van Andel/ G. van der Heiden	Mn Services NV
ing. N.G. Spinhoven	ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.	W.J.M. Zonneveld	Nieuwe Steen Investments NV
R. Schreudering	Bouwfonds Real Estate Investment Management	P. Roosen/M. Out	REDEVCO Nederland BV
B. Adriaans	BPF Bouwinvest	ing. J.A. Knoester	SPF Beheer BV
ing. D.C.H. Post	BV Nederlandsche Woningfinanciering- Maatschappij	J.A.M. Meertens	Stienstra Beleggingen BV
K. Voet	Corio Nederland BV	H. Doornbos/J. Rutsen	Syntrus Achmea Vastgoed
ing. E. van Deurzen/ R. van Iersel	DELA Vastgoed B.V.	J.L. van Hout	Unibail Rodamco Nederland
J.J.H. Nijkamp	ING Real Estate Investment Management	E. Kanfers	VALAD Property Group
R.J. Schäperkötter/ G. Stielstra	ING Real Estate Investment Management (NL) BV	M. Wiese	VastNed Management BV
		ing. P.J.G. Scheepers	Vesteda Groep BV
		N. van Gisbergen	Wereldhave Management Holding BV

TASKFORCE TOEZICHT

drs. C.J.M. van den Hoogen/ drs. R.J.M. Hogenboom	Altera Vastgoed NV	ing. J. Gaasenbeek	Delta Lloyd Vastgoed
drs. A.W. Rozendaal	Bouwfonds Real Estate Investment Management	H. Hekkenberg	ING Real Estate
drs. G.J. Iemhoff	BPF Bouwinvest	G.F. van Hooydonk	Mn Services NV
		mr. F.J. Pickkers	Syntrus Achmea Vastgoed

TASKFORCE DUURZAAMHEID

**ing. S.P.M. Heijnen/
ing. R.Ch. Eujen
ing. M. Schaap
mr. E.C. van Langeveld**

**J.H. Groen
drs. C.E. Kievit
H. Copier**

M. van Staveren

**Altera Vastgoed NV
Amvest
Bouwfonds Real Estate
Investment Management
BPF Bouwinvest
Corio Nederland BV
ING Real Estate Investment
Management BV
Mn Services NV**

ir. J. Buijs

**K. Brouns
D. Welling
ir. M. Siezen/P. Roosen
ir. J.A. Zeelen
R. Kalfsvel
ing. F. van Bloois/
J.J. Brouwer
E. KanTERS**

**Nieuwe Steen
Investments NV
Q-Park NV
Redevco Europe Services BV
REDEVCO Nederland BV
Schiphol Real Estate BV
Syntrus Achmea Vastgoed

Unibail Rodamco Nederland
VALAD Property Group**



LEDENLIJST PER 1 JANUARI 2009

Aberdeen Property Investors The Netherlands

Postbus 79074
1070 NC Amsterdam

Altera Vastgoed NV

Postbus 9220
1180 ME Amstelveen

Amvest

Postbus 12446
1100 AK Amsterdam ZO

APG Asset Management

Postbus 75753
1118 ZX Amsterdam

ASR Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2008
3500 GA Utrecht

Blue Sky Group

Postbus 123
1180 AC Amstelveen

Bouwfonds Real Estate Investment Management

Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

BPF Bouwinvest

Postbus 56045
1040 AA Amsterdam

Cordares Vastgoed BV

Postbus 637
1000 EE Amsterdam

Corio NV

Postbus 8243
3503 RE Utrecht

DELA Vastgoed

Postbus 1555
5602 BN Eindhoven

Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000
1000 BA Amsterdam

Generali Vastgoed

Postbus 1888
1110 CC Diemen

Grafische Bedrijfsfondsen

Postbus 7855
1008 CA Amsterdam

ING Real Estate Investment Management

Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Mn Services

Postbus 5210
2280 HE Rijswijk

NEWOMIJ B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij

Postbus 5090
1410 AB Naarden

Nieuwe Steen Investments NV

Postbus 4145
1620 HC Hoorn

NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2075
3500 GB Utrecht

PGGM

Postbus 117
3700 AC Zeist

Q-Park

Postbus 1166
6201 BD Maastricht

Redevco Nederland BV

Postbus 1340
1000 BH Amsterdam

Schiphol Real Estate BV

Postbus 75776
1118 ZX Luchthaven Schiphol

SPF Beheer BV

Postbus 2030
3500 GA Utrecht

Stienstra Beleggingen BV

Postbus 79
6400 AB Heerlen

Syntrus Achmea Vastgoed

Postbus 59347
1040 KH Amsterdam

Unibail - Rodamco

Postbus 75600
1118 ZR Luchthaven Schiphol

VALAD Property Group

Postbus 75734
1070 AS Amsterdam

VastNed Groep

Postbus 4444
3006 AK Rotterdam

Vesteda Groep BV

Postbus 1211
6201 BE Maastricht

Wereldhave NV

Postbus 85660
2508 CJ Den Haag



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

'Huize Middenburg'

Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg
Telefoon 070-300 03 71
Fax 070-369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl